ENG KONG CHUAN & SATU LAGI

lwn.

GERAK UTUSAN SDN BHD & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
RAHMAH HUSSAIN H
[GUAMAN SIVIL NO: S4-22-394-98]
19 MAC 2002

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Perjanjian jual beli saham - Kemungkiran - Sama ada defendan tidak mempunyai pembelaan yang sah dan bermerit - Pampasan jumlah tertentu - Sama ada suatu penalti - Sama ada tak sah - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14*

KONTRAK: *Kemungkiran - Perjanjian jual beli saham - Ketidakpatuhan kepada terma - Perjanjian ditamatkan - Pampasan jumlah tertentu RM3,000 sehari - Sama ada suatu penalti - Sama ada tak sah - Masa - Sama ada intipati penting - Sama ada perjanjian masih berkuatkuasa - Akta Kontrak 1950, ss. 56(1), 77*

Pada 29 September 1997 plaintif telah memeterai satu perjanjian jual beli saham dengan defendan pertama ('perjanjian'). Berikutnya plaintif membayar RM1.7 juta kepada defendan pertama bagi pembelian 5000 saham pihak terkemudian tersebut. Adalah menjadi terma perjanjian bahawa defendan pertama berkewajipan untuk mendapatkan kelulusan pihak berwajib bagi memaju dan membangunkan sebidang tanah di daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan. Perjanjian juga memperuntukkan bahawa sekiranya defendan pertama gagal memenuhi syarat tersebut, maka plaintif berhak menamatkan perjanjian, dan defendan pertama perlu mengembalikan wang RM1.7 juta tersebut serta membayar pampasan jumlah tertentu sebanyak RM3,000 sehari sehingga pembayaran penuh dibuat.

Defendan pertama gagal memenuhi syarat-syarat perjanjian di atas dan plaintif memfail tindakan menuntut pembayaran RM1.7 juta dan pampasan jumlah tertentu berkenaan dari defendan pertama dan penjamin-penjamin. Plaintif kemudian memohon penghakiman terus bagi tuntutannya di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('Kaedah'). Permohonan plaintif bagaimanapun ditolak oleh Pendaftar yang bijaksana. Plaintif merayu dan berhujah bahawa ia berhak kepada penghakiman terus kerana tuntutannya jelas dan tiada isu yang perlu dibicarakan. Defendan berhujah antara lain bahawa pampasan jumlah tertentu sebanyak RM3,000 sehari adalah suatu penalti dan kerana itu tak sah dan batal. Dihujahkan juga bahawa surat jaminan tidak berkuatkuasa kerana ketiadaan balasan baginya.

Diputuskan:

[1] Adalah jelas bahawa plaintif mempunyai satu tuntutan yang sah terhadap kesemua defendan. Fakta menunjukkan bahawa tiada kekeliruan atau kekaburan terhadap terma-terma perjanjian yang dipersetujui. (p 274 c-d)

[2] Defendan gagal menunjukkan adanya isu-isu yang boleh dibicarakan. Klausa 4(b)(ii) perjanjian jelas memberi budibicara kepada plaintif untuk menamatkan perjanjian setelah syarat-syarat di bawah kl. 4(b)(i)(aa-dd) gagal dipatuhi defendan. Dan menurut kl. 23 perjanjian, masa adalah merupakan intipati penting. Memandangkan masa adalah intipati perjanjian, kegagalan defendan pertama mematuhi kl. 4(b)(i) perjanjian menyebabkan plaintif berhak menamatkan perjanjian di bawah kl. 4(b)(ii). (p 277 a)

[3] Surat jaminan seperti yang dimeterai defendan-defendan kedua, ketiga dan keempat menunjukkan penjamin-penjamin sedar dan memahami bahawa mereka bertanggungjawab membayar balik harga belian sebanyak RM1.7 juta jika perjanjian ditamatkan dan jika defendan pertama gagal mematuhi perjanjian. Surat perjanjian juga condong kepada satu surat indemniti yang harus dipatuhi oleh defendan-defendan. (p 277 b-c)

[Rayuan dan penghakiman terus dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail Ali Johor & Ors [1992] 1 CLJ 627; [1992] 1 CLJ 14 SC ***(dirujuk)***

Hock Huat Iron Foundry v. Naga Tembaga Sdn Bhd [1999] 1 CLJ 89 ***(dirujuk)***

Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v. Asia Hotel Sdn Bhd [1987] 2 MLJ 183 CA ***(dirujuk)***

Sia Siew Hong & Ors v. Lim Gian Chian & Anor [1996] 3 CLJ 26 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, ss. 56(1), 77

Rules of the High Court 1980, O. 14

Bagi pihak plaintif - Ng Choong Meng; T/n Ng Choong Meng & Co

Bagi pihak defendan - HY Lee; T/n Sia Boon Chee & Co

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Rahmah Hussain H:

Melalui satu perjanjian usaha bersama bertarikh 22 April 1997 (kemudian ini dirujuk sebagai "perjanjian usahasama tersebut"), Yayasan Basmi Kemiskinan Selangor, sebuah badan yang diperbadankan di bawah Ordinan Perbadanan

Pemegang Amanah 1952 telah melantik Gerak Utusan Sdn. Bhd. iaitu defendan pertama untuk membangunkan satu pusat perdagangan ke atas sebidang tanah seluas 8.5 ekar yang dipegang di bawah sebahagian Lot 3702, Mukim Rawang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan (kemudian ini dirujuk sebagai "projek tersebut"). Manakala defendan pertama melalui satu suratan penyerahanhak bertarikh 29 September 1997 beserta balasan sebanyak RM10,000 telah menyerahhakkan secara mutlak semua hak, obligasi, faedah dan milikannya di bawah perjanjian usahasama tersebut kepada Gerak Utusan Development Sdn. Bhd.

Pada hari yang sama, plaintif-plaintif telah memasukki satu perjanjian bertulis (kemudian ini dirujuk sebagai "perjanjian tersebut") dengan defendan pertama untuk membeli sebanyak 5000 syer yang dikeluarkan dan dibayar penuh oleh Gerak Utusan Development Sdn. Bhd. pada harga tunai sebanyak RM1,700,000. Manakala defendan kedua, ketiga dan keempat telah bersetuju secara bersama dan sesama untuk menjadi penjamin ke atas pembayaran balik balasan sebanyak RM1,700,000 oleh defendan pertama kepada plaintif-plaintif sekiranya perjanjian tersebut ditamatkan ataupun jika defendan pertama gagal membayar balik jumlah yang sama kepada plaintif-plaintif (kemudian ini dirujuk sebagai "surat jaminan tersebut").

Klausa 4(b)(1)(aa), (bb), (cc), (dd) dalam perjanjian tersebut, di antara lain, menyatakan bahawa defendan pertama bertanggungjawab bagi mendapatkan semua kelulusan tentang pelan tatatur projek tersebut dan menyiapkan kerja-kerja tanah yang berkaitan bagi membolehkan kerja-kerja pembinaan dimulakan. Selain daripada itu, segala perbelanjaan bagi mendapatkan kelulusan pelan tatatur dan juga penyiapan kerja-kerja tanah tersebut hendaklah dibiayai dan ditanggung sendiri oleh defendan pertama. Manakala kl. 4(b)(ii) pula, menyatakan bahawa sekiranya semua syarat di kl. 4(b)(i) di atas tidak diikuti dalam tempoh masa enam (6) bulan dari tarikh perjanjian tersebut, maka plaintif-plaintif mempunyai budibicara untuk menamatkan perjanjian tersebut dengan secara memberi notis bertulis kepada defendan pertama di mana harga balasan berjumlah RM1,700,000 hendaklah dibayar balik tanpa faedah oleh defendan pertama dalam masa 30 hari dari tarikh penerimaan notis tersebut. Kegagalan defendan pertama untuk membayar balik jumlah penuh tersebut akan menyebabkan defendan pertama bertanggungan untuk membayar pampasan liquidated berjumlah RM3,000 sehari kepada plaintif-plaintif sehingga ke tarikh pembayaran penuh harga balasan tersebut.

Apabila defendan pertama gagal mematuhi kesemua syarat-syarat yang dinyatakan di atas serta pembayaran balik jumlah harga balasan termasuk pampasan berjumlah RM3,000 sehari sehingga penyelesaian penuh seperti yang termaktub dalam perjanjian tersebut, plaintif-plaintif memfailkan tindakan ini terhadap keempat-empat defendan.

Plaintif-plaintif kemudiannya membuat permohonan (kandungan (4)) untuk merekodkan penghakiman terus terhadap:

(1) Defendan pertama untuk jumlah sebanyak RM1,700,000 bersama dengan pampasan liquidated sebanyak RM3,000 sehari dari 2 Mei 1998 sehingga penyelesaian penuh jumlah yang dituntut di bawah perjanjian tersebut.

(2) Defendan kedua, ketiga dan keempat secara bersama dan berasingan membayar balik wang balasan sebanyak RM1,700,000 di bawah surat jaminan yang bertarikh 29 September 1997.

(3) Kos.

Penolong kanan pendaftar yang bijaksana yang mendengar permohonan tersebut telah menolak kandungan (4) dengan kos pada 12 November 1998 dan plaintif-plaintif yang tidak berpuas hati terhadap keputusan tersebut telah memfailkan rayuan kepada hakim dalam kamar pada 14 November 1998 (kandungan (14)).

Prinsip-prinsip yang menguasai atau melitupi permohonan untuk penghakiman terus di bawah A. 14, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 secara am adalah pihak pemohon iaitu plaintif hendaklah membuktikan dan memuaskan hati mahkamah bahawa tuntutan mereka adalah jelas dan nyata serta tidak dapat dipatahkan oleh defendan. Dalam kes *Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v. Asia Hotel Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 183, Hashim Yeop A. Sani HMA (pada ketika itu) bagi pihak Mahkamah Agung telah menyatakan dengan jelas prinsip tersebut:

> The underlying philosophy in the Order 14 provision is to prevent a plaintiff clearly entitled to the money from being delayed his judgment, where there is no fairly arguable defence to the claim. The provision should only be applied to cases where there is no reasonable doubt that the Plaintiff is entitled to judgment. Order 14 is not intended to shut out a defendant. The jurisdiction should only be exercised in very clear cases.

Di dalam kes ini, kedua-dua pihak tidak mempertikaikan bahawa setelah dilantik oleh Yayasan Basmi Kemiskinan Selangor untuk membangunkan satu pusat perdagangan di Rawang, Selangor, defendan pertama telah memasukki satu perjanjian pada 29 September 1997 untuk menjual kepada plaintif-plaintif sebanyak 5000 syer yang telah dikeluarkan dan dibayar penuh serta bebas

daripada sebarang bebanan oleh Gerak Utusan Development Sdn. Bhd. berdasarkan terma-terma yang telah dipersetujui bersama. (Sila lihat eks. "EKT & CHT2" – kandungan (3)).

Isu atau persoalan penting yang perlu dipertimbangkan di sini adalah samada plaintif-plaintif berhak memberi notis untuk menamatkan perjanjian tersebut di bawah kl. 4(b)(ii) perjanjian tersebut di atas alasan kegagalan defendan pertama untuk mematuhi kl. 4(b)(i), (aa-dd). Jika jawapan kepada persoalan atau isu tersebut adalah "ya" maka pada pendapat saya defendan pertama tidak mempunyai apa-apa pembelaan yang sah dan bermerit terhadap tuntutan-tuntutan plaintif-plaintif dalam tindakan ini. Oleh itu, mereka berhak mendapat penghakiman terus terhadap kesemua defendan di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Plaintif-plaintif di dalam afidavit sokongan mereka di kandungan (3) telah memasukkan serta menggabungkan penegasan-penegasan dalam penyataan tuntutan mereka sebagai sebahagian daripada afidavit tersebut bagi menyokong permohonan mereka. Seterusnya sebagai membalas afidavit jawapan defendan kedua bertarikh 24 Ogos 1998, plaintif-plaintif dalam afidavit balasan mereka di kandungan (13), telah menyatakan bahawa tanggungjawab bagi mendapatkan kelulusan-kelulusan yang berkaitan dari pihak-pihak yang berwajib dalam tempoh yang telah dipersetujui dalam perjanjian tersebut terletak ke atas bahu defendan pertama dan bukan pihak yang lain. Plaintif-plaintif juga menegaskan bahawa perjanjian di antara mereka dan defendan pertama pada 29 September 1997 merupakan satu penjanjian jual beli saham dan bukannya penjanjian bagi memajukan dan membangunkan tanah.

Manakala defendan kedua yang diberi kuasa menjawab bagi pihak kesemua defendan dalam afidavit jawapan bertarikh 24 Ogos 1998 telah menyatakan bahawa defendan pertama telah pun mematuhi terma-terma perjanjian tersebut bagi mendapatkan kelulusan yang berkaitan dari pihak-pihak yang berwajib. Walaubagaimanapun kelulusan-kelulusan tersebut adalah di luar kawalan defendan pertama. Beliau membuat rujukan kepada surat-surat di antara pihak-pihak yang berwajib dan Yayasan Basmi Kemiskinan Selangor yang telah dilampirkan dalam eksibit bertanda "A" di kandungan (5) tersebut. Beliau juga menyatakan secara alternatif bahawa beban pematuhan kl. 4(b)(i) dalam perjanjian tersebut terletak ke atas Gerak Utusan Development Sdn. Bhd. berdasarkan perjanjian surat penyerahanhak bertarikh 29 September 1998 di antara defendan pertama dan Gerak Utusan Development Sdn. Bhd.

Defendan-defendan juga menghujahkan bahawa pampasan liquidated sebanyak RM3,000 dianggap sebagai satu penalti dan oleh itu ianya tidak sah kerana melanggar peruntukan undang-udang. Begitu juga surat jaminan oleh defendan kedua, ketiga dan keempat tanpa balasan juga tidak sah serta tidak boleh

berkuatkuasa. Menurut defendan-defendan seterusnya, memandangkan plaintif-plaintif telah pun mempunyai pengetahuan ke atas kesemua fakta-fakta yang telah dinyatakan di atas maka mereka sekarang diestopkan daripada menafikan fakta-fakta tersebut. Malah defendan-defendan menghujahkan bahawa tindakan plaintif-plaintif ini dianggap sebagai pra-matang kerana perjanjian bertarikh 29 September 1997 tersebut adalah sah dan masih berkuatkuasa dan oleh itu surat tuntutan plaintif-plaintif yang bertarikh 18 Mei 1998 adalah tidak sah dan tidak perlu dipatuhi.

Meneliti secara keseluruhan penghujahan-penghujahan serta afidavit-afidavit yang telah difailkan oleh kedua belah pihak di sini, saya berpendapat bahawa plaintif-plaintif mempunyai satu tuntutan yang sah terhadap kesemua defendan. Fakta-fakta yang tidak dipertikaikan di sini menunjukkan bahawa terdapat satu perjanjian jual beli saham di antara plaintif-plaintif dan defendan pertama yang dijamin oleh defendan kedua, ketiga dan keempat sekiranya terdapat tuntutan pembayaran balik harga belian sebanyak RM1,700,000 jika perjanjian tersebut ditamatkan. Saya juga berpuashati bahawa tiada kekeliruan atau kekaburan terhadap terma-terma perjanjian tersebut kerana kedua-dua pihak mengetahui serta menyedari tentang obligasi dan hak masing-masing sepertimana yang terdapat dalam perjanjian tersebut.

Penelitian selanjutnya mendapati bahawa pembelaan defendan-defendan di antara lain merupakan penafian bahawa defendan pertama telah gagal mematuhi terma-terma perjanjian tersebut berkaitan mendapatkan kelulusan-kelulusan dari pihak-pihak tertentu bagi projek tersebut. Saya juga mendapati bahawa secara alternatifnya, defendan pertama cuba mengalihkan beban untuk mendapatkan kelulusan-kelulusan yang berkaitan ke atas Gerak Utusan Development berdasarkan perjanjian suratan penyerahanhak bertarikh 29 September 1997. Malah defendan-defendan menegaskan bahawa tindakan plaintif-plaintif di sini adalah pra-matang di atas alasan bahawa perjanjian tersebut masih sah dan berkuatkuasa dan oleh yang demikian plaintif-plaintif tidak mempunyai kausa tindakan terhadap kesemua defendan. Plaintif-plaintif juga diestop dan menafikan bahawa mereka mempunyai pengetahuan bahawa pematuhan kepada kl. 4(b)(i) perjanjian tersebut sebenarnya terletak ke atas Gerak Utusan Development Sdn. Bhd.

Dalam memberi pertimbangan terhadap prinsip perundangan berkaitan A. 14, mahkamah hendaklah berpuashati bahawa keterangan afidavit yang dikemukakan oleh defendan bukan sahaja setakat telah membangkitkan satu isu atau isu-isu tetapi isu-isu tersebut juga hendaklah yang boleh dibicarakan. Di dalam kes *Bank Negara Malaysia v. Mohd Ismail bin Ali Johor & Ors* [1992] 1 CLJ 627; [1992] 1 CLJ (Rep) 14 Mohd. Azmi, HMA bagi pihak Mahkamah Agung telah menyatakan seperti berikut:

> Under an O. 14 application, the duty of a Judge does not end as soon as a fact is asserted by one party, and denied or disputed by the other on affidavit. *Where such assertion, denial or dispute is equivocal, or lacking in precision or is inconsistent with undisputed contemporary documents or other statements by the same deponent or is inherently improbable in itself, then the Judge has a duty to reject such assertion or denial, thereby rendering the issue as not triable.* (penekanan ditambah)

Mengambilkira apa yang telah dinyatakan di atas, pada pandangan saya dalam kes sekarang, kl. 4(b)(ii) perjanjian tersebut telah memberi budibicara kepada plaintif-plaintif untuk menamatkan perjanjian tersebut secara notis bertulis kepada defendan pertama sekiranya syarat-syarat di bawah kl. 4(b)(i), (aa-dd) gagal atau tidak dipatuhi dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh perjanjian tersebut. Manakala kl. 23, iaitu klausa terakhir dalam perjanjian tersebut telah menyatakan bahawa:

> 23. Time wherever mentioned is of the essence of this Agreement. Seksyen 56(1)

Akta Kontrak 1950 memperuntukan bahawa:

> 56(1) When a party to a contract promises to do a certain thing at or before a specified time, or certain things at or before specified times, and fails to do any such thing at or before the specified time, the contract, or so much of it as has not been performed, becomes voidable at the option of the promisee, if the intention of the parties was at that time should be of the essence of the contract.

Dalam kes ini, saya mendapati bahawa sebaik sahaja tempoh enam bulan dalam perjanjian tersebut tamat, permohonan defendan pertama pada 30 Mac 1998 untuk perlanjutan masa selama dua bulan lagi bagi mendapatkan kelulusan pelan tatatur telah ditolak oleh plaintif-plaintif melalui peguam mereka yang bertarikh 1 April 1998. Oleh hal yang demikian saya merasakan adalah wajar dan sesuai jika kandungan penuh surat peguam plaintif-plaintif bertarikh 1 April 1998 kepada peguam defendan pertama diperturunkan di sini bagi melihat dengan jelas keadaan kedua belah pihak setelah tempoh masa enam (6) bulan dalam kl. 4(b)(ii) tamat. Eksibit "EKC & CKT4" di Kandungan (3) dirujuk dan disalinkan di sini:

> YAE, LAU & PARTNERS
>
> Your ref: C/SIN/1145/96 (ssk)
> Our ref: YLP/509/97
> Date: 1 April 1998
> **By Fax & Registered Post**

M/s Sin & Associates
Advocates & Solicitors
605, Block A, Glomas Business Centre
No. 10, Jalan SS6/1
Kelana Jaya
47301 Petaling Jaya
Selangor

Dear Sirs

Re: GERAK UTUSAN DEVELOPMENT SDN. BHD.
Sales of Shares Agreement dated 29 September 1997

We refer to the above matter and your letter dated 30th March 1998.

We are instructed that your client's request for an extension of time of two (2) months to obtain the approval for the layout plan is not provided in the agreement. As such it is NOT acceptable by our clients.

We are further instructed to give notice to your clients, which we hereby do that our clients hereby exercise their rights pursuant to Clause 4(b)(ii) of the abovecaptioned Agreement forthwith terminate the same.

In the circumstances, our client demand refund of the purchase price of RM1,700,000.00 in full within thirty (30) days from the date hereof.

Yours faithfully

Sgd.

YAE, LAU & PARTNERS

c.c. Chiam How Teik & Eng Kong Chuan.

Adalah jelas di sini berdasarkan surat tersebut di atas bahawa plaintif-plaintif telah pun bertindak untuk menamatkan perjanjian mereka dengan defendan pertama seperti yang diperuntukkan di bawah kl. 4(b)(ii) perjanjian tersebut. Plaintif-plaintif kemudian membuat tuntutan untuk mendapatkan jumlah harga belian saham terhadap kesemua defendan pada 5 Mei 1998 dan 18 Mei 1998 mengikut turutan. Dalam hal ini, saya berpendapat sebahagian daripada keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Hock Huat Iron Foundry v. Naga Tembaga Sdn Bhd* [1999] 1 CLJ 89 amat relevan dan sesuai diberi perhatian di sini:

> Section 56(1) only applies to cases where the parties to the contract have intended that time is the essence of the contract. In the present case, since the plaintiff (contractor) had failed to complete on time, and time having found to be of the essence of the contract by the judge below, the contract became voidable at the option of the defendant (employer). See Pollock & Mulla: *Indian Contract and Specific Relief Acts* (11th Edn. 1994) Vol. 1 at page 694.

Oleh yang demikian berdasarkan keterangan serta fakta-fakta dan prinsip dan peruntukan perundangan yang sedia ada, saya berpendapat dan memutuskan di sini bahawa memandangkan masa merupakan intipati perjanjian tersebut maka kegagalan defendan pertama dalam mematuhi kl. 4(b)(i) menyebabkan plaintif-plaintif berhak menamatkan perjanjian tersebut di bawah kl. 4(b)(ii).

Mahkamah juga telah mengkaji dengan teliti keatas pembelaan defendan kedua, ketiga dan keempat yang menyatakan bahawa surat jaminan tersebut yang juga bertarikh 29 September 1997 (eks. "EKC & CHT3 di kandungan (3)) adalah tidak sah serta tidak boleh dikuatkuasakan di atas alasan tiada balasan. Saya berpuashati bahawa fakta-fakta yang sedia ada menunjukkan bahawa defendan kedua, ketiga dan keempat yang telah menandatangani surat jaminan tersebut pada hari dan kemungkinan besar waktu yang sama perjanjian jual beli saham tersebut, sedar dan memahami bahawa tanggungjawab mereka adalah untuk menjamin pembayaran balik harga belian berjumlah RM1,700,000 kepada plaintif-plaintif jika perjanjian tersebut ditamatkan dan defendan pertama pula gagal membuat pembayaran balik jumlah penuh tersebut.

Seterusnya, saya berpendapat bahawa surat jaminan tersebut lebih condong kepada satu surat indeminiti apabila dibaca dan dibuat penelitian secara keseluruhan ke atas dokumen tersebut dan niat pihak-pihak yang menandatanganinya. Perkara ini telah disentuh oleh Gopal Sri Ram HMR dalam kes *Sia Siew Hong & Ors v. Lim Gian Chian & Anor* [1996] 3 CLJ 26 seperti berikut: (di ms 32)

> No doubt it is described as a guarantee. But in the construction of contracts the Court is not bound by the labels that parties choose to affix onto the particular document. In all such cases the duty of the Court is clear. And that duty is to construe the document as a whole and to determine from its language and any other admissible evidence its true nature and purport. As Jenkins LJ observed in *Addiscombe Garden Estate Ltd. v. Crabbe* [1958] 1 QB 513:
>
> > ... the relationship is determined by the law, and not by the label which the parties choose to put on it, and that it is not necessary to go as far as to find the document a sham. It is simply a matter of ascertaining the true relationship of the parties.

Seksyen 77, Akta Kontrak 1950 telah memperuntukkan kontrak indemniti sebagai berikut:

> 77. A contract by which one party promises to save the other from loss caused to him by the conduct of the promisor himself, or by the conduct of any other person, is called "a contract of indemnity".

Oleh yang demikian, berdasarkan alasan-alasan yang telah diutarakan, setelah diambilkira kepada penelitian secara keseluruhan keterangan dan penghujahan oleh kedua belah pihak, saya berpuashati bahawa dalam kes ini tidak terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan. Pembelaan-pembelaan oleh defendan-defendan pada pandangan dan pemerhatian saya boleh dianggap sebagai 'a sham defence' serta merupakan satu proses penyalahgunaan proses mahkamah di dalam menafikan plaintif-plaintif bagi mendapatkan serta menuntut kembali apa yang berhak kepada mereka.

Oleh itu, rayuan plaintif-plaintif terhadap keputusan penolong kanan pendaftar dibenarkan dan perintah bertarikh 12 November 1998 diketepikan.